

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

Gorzów Wlkp. ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6, tel. 95 724 19 08,

tel. kom 0 601 875 300, e-mail: janusz.mojsiewicz@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: lokal niemieskalny Nr 3 (KW GW1G/00078475/1) w budynku biurowym przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 w Gorzowie Wlkp. wraz z udziałem 2758/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 28 oraz współwłasności części wspólnych budynku w którym położony jest wyceniany lokal oraz 1/4 udziału w udziale 500/10000 w działce nr 19 o pow. 3335m² KW GW1G/00040908/1 stanowiącej drogę wewnętrzną dojazdową do wycenianej nieruchomości.

Lokalizacja : Gorzów Wlkp. ul. Kosynierów Gdyńskich 51, woj. lubuskie

Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel lokalu: PB-U „INTERBUD-WEST” Spółka z o.o.
ul. Kos. Gdyńskich 51, 66-400 Gorzów Wlkp. w upadłości likwidacyjnej.

Cel wyceny - określenie wartości lokalu objętego KW GW1G/00078475/1 wraz z udziałem w drodze wewnętrznej - jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078475/1
wraz z udziałem w drodze wewnętrznej KW GW1G/00040908/1
wg stanu rynku na dzień 16.08.2022r.**

$W_R = 1.177.000 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078475/1
wraz z udziałem w drodze wewnętrznej KW GW1G/00040908/1
wg stanu rynku na dzień 16.08.2022r.**

$W_L = 883.000 \text{ zł}$

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 28 sierpnia 2022r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal niemieszkalny nr 3 znajdujący się na parterze w budynku biurowo-usługowym przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 w Gorzowie Wlkp. na działce gruntu oznaczonym nr ewid. 28 o pow. 2084m² obręb 0005 Śródmieście. Z własnością lokalu związany jest udział 2758/10000 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą GW1G/00053012/7, którą stanowi działkę grunt nr 28 zabudowaną budynkiem przy Kosynierów Gdyńskich 51 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ¼ udziału w udziale 500/10000 w działce nr 19 o pow. 3335m² KW GW1G/00040908/1 stanowiącej drogę wewnętrzną dojazdową do wycenianej nieruchomości.

Nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy – Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp. GW1G/00078475/1.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu niemieszkalnego łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem i udziałem w drodze wewnętrznej.

Zakresem wyceny nie są objęte środki trwałe znajdujące się w lokalu oraz urządzenia na działce nr 28 będące własnością najemcy lokalu.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu niemieszkalnego Nr 3 w budynku przy ul.Kosynierów Gdyńskich 51 stanowiącego odrębną nieruchomość objętego księgą wieczystą GW1G/00078475/1 wraz z udziałem w drodze wewnętrznej objętej KW GW1G/00040908/1 - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00078475/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. VI Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 16.08.2022r. ustalono, że właścicielem lokalu niemieszkalnego Nr 3 w budynku przy ul.Kosynierów Gdyńskich 51 w Gorzowie Wlkp. jest Przedsiębiorstwo Budowlano – Usługowe „INTERBUD – WEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wlkp. w upadłości likwidacyjnej. Właściciel lokalu ma udział 2758/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu objętego księgą wieczystą nr GW1G/00053012/7 do dnia 05.12.2089r.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Dla terenu będącego przedmiotem szacowania brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. teren położony jest na obszarze oznaczonym jako strefa zabudowy śródmiejskiej (dopuszcza się - utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, lokalizację funkcji rzemiosła i drobnej wytwórczości dostosowanej skalą do zabudowy sąsiadującej oraz lokalizowanie zabudowy śródmiejskiej). Dla nieruchomości wydana została decyzja WUM.I.7331-1-248/08 z dnia 02.09.2008r. o warunkach dla zabudowy usługowej.

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078475/1
wraz z udziałem w drodze wewnętrznej KW GW1G/00040908/1
wg stanu rynku na dzień 16.08.2022r.**

$W_R = 1.177.000 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078475/1
wraz z udziałem w drodze wewnętrznej KW GW1G/00040908/1
wg stanu rynku na dzień 16.08.2022r.**

$W_L = 883.000 \text{ zł}$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **883.000zł** odpowiada wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 16.08.2022r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej.** Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m^2 wartości rynkowej i likwidacyjnej nie wydają się być wartością zawyżoną, biorąc pod uwagę położenie lokalu, konieczność korzystania z parkingu na sąsiedniej nieruchomości.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 28.08.2022r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 16.08.2022r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 16.08.2022r. |
| - stan prawny | - | 16.08.2022r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 16.08.2022r. |

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości.
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1G/00078475/1, GW1G/00053012/7, GW1G/00040908/1,

- w celu ustalenia prawidłowej pow. lokalu w 2021r. wykonano inwentaryzację budowlaną budynku przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51. Zgodnie z inwentaryzacją powierzchnia lokalu wynosi 421,12m². Inwentaryzacja została przyjęta uchwałą wszystkich właścicieli przyjętą w dniu 09.08.2022r. w formie aktu notarialnego Rep. A nr 5522/2022 przy udziale notariusza Katarzyny Kłudki-Giejbo,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Oświadczam, że:

- nie mam żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników i partnerów lub bliską rodzinę, udziałów w firmie Właściciela nieruchomości lub nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,
- nie pobieram obecnie lub w okresie poprzedzającym (w ciągu 24 miesięcy) nie pobierałem innego wynagrodzenia związanego z wycenianą nieruchomością niż za wykonane wyceny,
- nie pozostaję w stosunku pracy lub stosunku podległości służbowej względem właściciela nieruchomości oraz nie jest związany z nimi umowami cywilno-prawnymi (umowa zlecenia, umowa o dzieło, itp.), za wyjątkiem umowy dotyczącej wykonania wyceny nieruchomości,
- nie pozostaję w żadnym stosunku osobistym z Właścicielem nieruchomości.
- posiadam odpowiednią wiedzę rynkową i doświadczenie na lokalnym rynku nieruchomości,
- spełniam wymagania określone przepisami prawa oraz wymagania wynikające ze zlecenia wyceny,
- posiadam aktualne i odpowiednie ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zgodne z przepisami obowiązującymi w Polsce, obejmujące odpowiedzialność za ewentualne straty wynikające z wykonanej wyceny.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 28 sierpnia 2022r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	6
2. Cel wyceny.	6
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych.....	6
3.1. Podstawa formalna.....	6
3.2. Podstawa prawna	6
3.3. Podstawy metodologiczne	6
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. Daty istotne dla wyceny.....	7
5. Określenie stanu nieruchomości.	7
5.1. Stan prawny nieruchomości.	7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	8
6. Przeznaczenie nieruchomości.....	10
7. Analiza rynku lokalnego.	11
8. Określenie sposobu wyceny	13
8.1. Określenie rodzaju wartości.	13
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja.....	13
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	15
8.4. Definicja wartości likwidacyjnej	15
9. Wycena szczegółowa.	17
9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu niemieszkalnego	17
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).....	20
10. Uwagi końcowe.....	22

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- informacja o działce i budynku,
- mapa z lokalizacją nieruchomości,
- szkic inwentaryzacji powierzchni lokalu,
- postanowienie o upadłości Sygn. akt V GU 64/18 z 07.02.2019r.
- wydruk treści KW nr GW1G/00078475/1, GW1G/00053012/7, GW1G/00040908/1,
- skan aktu notarialnego Rep. A nr 5522/2022 z 09.08.2022r.
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal niemieszkalny nr 3 znajdujący się na parterze w budynku biurowo-usługowym przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 w Gorzowie Wlkp. na działce gruntu oznaczonym nr ewid. 28 o pow. 2084m² obręb 0005 Śródmieście. Z własnością lokalu związany jest udział 2758/10000 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą GW1G/00053012/7, którą stanowi działkę grunt nr 28 zabudowaną budynkiem przy Kosynierów Gdyńskich 51 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ¼ udziału w udziale 500/10000 w działce nr 19 o pow. 3335m² KW GW1G/00040908/1 stanowiącej drogę wewnętrzną dojazdową do wycenianej nieruchomości.

Nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy – Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp. GW1G/00078475/1.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu niemieszkalnego łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem i udziałem w drodze wewnętrznej.

Zakresem wyceny nie są objęte środki trwałe znajdujące się w lokalu oraz urządzenia na działce nr 28 będące własnością najemcy lokalu.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu niemieszkalnego Nr 3 w budynku przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 stanowiącego odrębną nieruchomość objętego księgą wieczystą GW1G/00078475/1 wraz z udziałem w drodze wewnętrznej objętej KW GW1G/00040908/1 - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Radcy Prawnego Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości PB-U „INTERBUD-WEST” Spółka z o.o. ul. Kos. Gdyńskich 51, 66-400 Gorzów Wlkp. w upadłości likwidacyjnej.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

Za podstawę prawną wyceny przyjęto następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Ustawa z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/> aktualnych na dzień wyceny.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne wyd. 3, wyd: Educaterra 2021,
- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych, wyd: Educaterra 2020,
- Dariusz Trojanowski *Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego 2019,
- Ewa Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, wyd: PWN 2017r.

- Zdzisław Małecki, *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, wyd. PFSRZM 2016,
- *Przykłady wycen nieruchomości*, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r
- Sabina Żróbek, *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)*
- Hozer Józef, *Wycena nieruchomości*, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Żróbek, *Wycena wartości rynkowej nieruchomości*, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- postanowienie o upadłości Sygn. akt V GU 64/18 z 07.02.2019r.
- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 16.08.2022r.
- Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
- Księgi wieczyste nr GW1G/00078475/1, GW1G/00053012/7, GW1G/00040908/1 badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- inwentaryzacja budowlana budynku przy ul.Kosynierów Gdyńskich 51 z 2021r. sporządzona przez inż. Zdzisławę Borowicką,
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie miasta Gorzowa Wlkp.,
- internetowa strona Geoportal Urzędu Miasta w Gorzowie Wlkp.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 28.08.2022r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 16.08.2022r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 16.08.2022r. |
| - stan prawny | - | 16.08.2022r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 16.08.2022r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta KW nr GW1G/00078475/1 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Na podstawie badania zapisów księgi w dniu 16.08.2022r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: woj. lubuskie, pow.gorzowski, miasto Gorzów Wlkp. ul. Kosynierów Gdyńskich 51/3

Przeznaczenie: lokal niemieszkalny

Opis lokalu: pom. biurowe -9, pom.komunikacji – 2, pom. techniczne – 4, ubikacja – 2, hall – 1, kotłownia – 1,

Kondygnacja : 1

Pole pow. użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych – 503,53m²

Uwaga:

w celu ustalenia prawidłowej pow. lokalu w 2021r. wykonano inwentaryzację budowlaną budynku przy ul.Kosynierów Gdyńskich 51. Zgodnie z inwentaryzacją powierzchnia lokalu

wynosi 421,12m². Inwentaryzacja została przyjęta uchwałą wszystkich właścicieli przyjętą w dniu 09.08.2022r. w formie aktu notarialnego Rep. A nr 5522/2022 przy udziale notariusza Katarzyny Kłudki-Giejbo. Skan aktu notarialnego Rep. A nr 5522/2022 oraz szkic inwentaryzacyjny lokalu dołączono do niniejszego operatu.

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

rodzaj prawa - udział związany z własnością lokalu

właściciel lokalu ma udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu do 05.12.2089r.

wielkość udziału 2758/10000

numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal - GW1G/00053012/7.

Dział II – Własność

Przedsiębiorstwo Budowlano – Usługowe „INTERBUD – WEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wlkp.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

ogłoszenie upadłości dłużnika Przedsiębiorstwa Budowlano Usługowego „INTERBUD WEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wlkp. – postanowienie o ogłoszeniu upadłości V GU 64/18 z dnia 07.02.2019r. Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Wydział V Gospodarczy

Dział IV – Hipoteki

1. hipoteka umowna zwykła na kwotę 730.000 zł

wierzyciel hipoteczny - BRE Bank S.A. Oddział w Gorzowie Wlkp.

2. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 70.000 zł

wierzyciel hipoteczny - BRE Bank S.A. Oddział w Gorzowie Wlkp.

3. hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 2.500.000 zł

wierzyciel hipoteczny – PROKURA Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu,

Wydruk z ksiąg wieczystych GW1G/00078475/1 (lokalowa), GW1G/00053012/7 (gruntowa dz.), GW1G/00040908/1(droga dojazdowa) - dołączono do operatu.

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Gorzów Wlkp. ustalono, iż właścicielem lokalu Nr 3 w budynku przy ul.Kosynierów Gdyńskich 51 oraz współużytkownikiem wieczystym w udziale 2758/10000 w działce nr 28 o pow. 2084m², na której posadowiony jest budynek - jest Przedsiębiorstwo Budowlano – Usługowe „INTERBUD – WEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wlkp. Współużytkownikiem wieczystym w udziale 500/10000 w działce nr 19 o pow. 3335m² stanowiącej drogę wewnętrzną dojazdową - jest Przedsiębiorstwo Budowlano – Usługowe „INTERBUD – WEST” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gorzowie Wlkp. Właścicielem działki gruntu nr 28 jest Skarb Państwa, natomiast działki nr 19 stanowiącej drogę wewnętrzną jest Miasto Gorzów Wlkp.

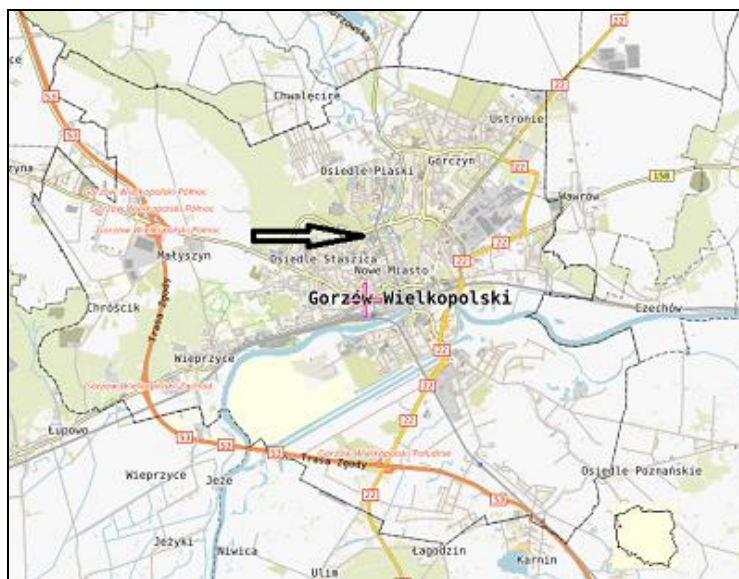
Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta w Gorzowie Wlkp. oraz w trakcie wizji lokalnej w dniu 16.08.2022r. ustalono, iż działka 28 od frontu posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Kos.Gdyńskich, dojazd na zaplecze możliwy jest poprzez drogę wewnętrzną – dz. nr 19, połączoną z siecią dróg miejskich.

Użytkownik wieczysty działki nr 28 jest również współużytkownikiem wieczystym działki nr 19. Prawo przejazdu przez działkę nr 19 stanowiącą drogę wewnętrzną nie jest ujawnione w KW nr GW1G/00053012/7 urządzonej dla działki nr 28.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Gorzowie Wlkp. Położony nad rzeką Wartą Gorzów Wielkopolski jest miastem korzystnie położonym: w odległości ok. 110 km od Szczecina oraz ok. 150 km od Poznania i charakteryzuje się dobrymi uwarunkowaniami gospodarczymi. W granicach miasta przecinają się dwie drogi: ekspresowa S3 E65, której fragment stanowi zachodnią obwodnicę miasta i krajowa nr 22 (Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp. – Wałcz – Elbląg – Grzechotki). W mieście rozpoczynają się także 4 drogi wojewódzkie: droga wojewódzka nr 132 do Kostrzyna nad Odrą, - droga wojewódzka nr 151 do Choszczna, - droga wojewódzka nr 158 do Drezdenka, - droga wojewódzka nr 130 do Dębna. Obecnie przez miasto przebiegają 2 linie kolejowe: linia kolejowa nr 203 (Berlin – Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp. – Piła – Tczew), która dzięki węzłowi kolejowemu w Krzyżu Wlkp. łączy miasto ze Szczecinem i Poznaniem oraz linia kolejowa nr 367 biegnąca w kierunku do Zbąszynka. W mieście znajduje się niewielki port rzeczny Port Gorzów na rzece Warcie na trasie międzynarodowej drogi wodnej E-70, jednakże znaczenie transportu wodnego obecnie jest bardzo małe.



źródło: Mapa Szukacz <http://mapa.szukacz.pl/>

Nieruchomość położona jest w północnej części miasta przy ul. Kosynierów Gdyńskich ok. 50m od drogi wojewódzkiej nr 151 w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta. W otoczeniu nieruchomości zabudowa usługowa, mieszkaniowa, instytucje PWiK, Sąd Okręgowy, w dalszym otoczeniu Urząd Wojewódzki. W pobliżu tereny parkowe i ogrody działkowe.

Działka gruntu nr 28 o pow. 2084m² przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51, na której posadowiony jest budynek, wyposażona jest we wszystkie media komunalne: energię elektryczną, wodociąg z sieci miejskiej, kanalizację, gaz, linię teletechniczną. Działka w użytkowaniu wieczystym do 05.12.2089r.

Budynek dwukondygnacyjny, wykonany w technologii uprzemysłowionej, konstrukcja budynku szkieletowa, żelbetowa w układzie podłużnym. Stropy żelbetowe, podwieszane z płyt gipsowo – kartonowych. Ściany z cegły pełnej ocieplone od zewnątrz warstwą styropianu, pokrytego tynkiem strukturalnym. Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne szpachlowane, tapetowane, obłożone panelami, w pomieszczeniach sanitarnych obłożone płytkami glazurowanymi. Posadzki betonowe, pokryte terakotą oraz wykładziną dywanową. Okna PCV. Drzwi drewniane. Odprowadzenie wód deszczowych - rynny i rury spustowe z PCV. Od strony ulicy przedsionek wejściowy, głównie ze ścianek oszklonych w profilu aluminiowych. Od strony podwórza wiatrołap z oszklony profilu aluminiowych.

Budynek wyposażony w instalacje:

- wodno – kanalizacyjną,
- elektryczna – oświetleniowa, gniazd wtykowych i siły,
- ogrzewanie centralne z kotłowni własnej w parterze,
- wentylacja grawitacyjna,
- teletechniczna
- odgromowa,

Dane podstawowe:

- powierzchnia zabudowy 970 m²
- ilość kondygnacji 2
- ilość lokali niemieszkalnych 4
- podpiwniczenie nie występuje

W celu ustalenia prawidłowej powierzchni lokali w 2021r. wykonano inwentaryzację budowlaną budynku przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51, która została przyjęta uchwałą wszystkich właścicieli przyjętą w dniu 09.08.2022r. w formie aktu notarialnego Rep. A nr 5522/2022 przy udziale notariusza Katarzyny Kłudki-Giejbo.

W dalszej procedury wyceny powierzchnię lokalu przyjmuje się zgodnie z ww. inwentaryzacją.

Opis lokalu niemieszkalnego nr 3

Lokal o pow. użytkowej 421,12m² (wg inwentaryzacji z 2021r.) położony jest na parterze budynku i składa się z dziewiętnastu pomieszczeń – sześciu pomieszczeń biurowych, pięciu pomieszczeń technicznych, dwóch komunikacji, dwóch ubikacji, jednego pomieszczenia socjalnego, jadalni, zaplecza, archiwum.

Aktualnie lokal jest wynajęty dla firmy Multimedia Polska Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni. Firma Multimedia dokonała adaptacji i modernizacji pomieszczeń w celu przystosowania ich do swoich potrzeb. Najbardziej widoczną modernizację jest adaptacja części powierzchni na punktu obsługi klienta. Dodatkowo duże pomieszczenie zaadaptowano na serwerownię niezbędną do prowadzenia podstawowej działalności firmy – tj. dostarczanie usług TV, internet, telefon.

Ocena stanu technicznego lokalu.

Po dokonaniu wizji lokalnej połączonej ze szczegółowymi oględzinami poszczególnych elementów obiektu, nie stwierdzono ugięć i zarysowań mogących zagrażać bezpieczeństwu użytkowników. Budynek i lokal wymaga bieżącej konserwacji. W trakcie wizji lokalnej uzyskano informację, że zamontowane ca 20 lat temu stolarka okienna wymaga modernizacji lub wymiany.

Ogółem stan i standard budynku oraz lokalu określa się jako dobry.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren będący przedmiotem szacowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp., zatwierdzone uchwałą nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 roku. – obszar na którym położona jest wyceniana nieruchomość oznaczony jest jako strefa zabudowy śródmiejskiej, dla której zgodnie z tekstem Studium ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokalizację zabudowy usługowej oraz dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, lokalizację funkcji rzemiosła i drobnej

wytwórczości dostosowanej skalą do zabudowy sąsiadującej oraz lokalizowanie zabudowy śródmiejskiej. *Dal nieruchomości wydana została decyzja WUM.I.7331-1-248/08 z dnia 02.09.20083. warunki dla zabudowy usługowej.*



<https://geoportal.um.gorzow.pl>

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Gorzów Wlkp. jest prężnym ośrodkiem przemysłowym z rozwiniętym przemysłem chemicznym, elektronicznym, energetycznym, farmaceutycznym, lekkim, maszynowym, metalowym, motoryzacyjnym, spożywczym oraz włókienniczym. Rozwinięty jest też handel i usługi. W Gorzowie działa podstrefa Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, którym oferuje szereg dogodnych wariantów ulg. Specjalna Strefa zaktywizowała gospodarczo okoliczne tereny i podniosła ich atrakcyjność w oczach inwestorów. W celu umożliwienia ciągłego rozwoju przedsiębiorstw oraz ich dostępu do nowych, innowacyjnych technologii na terenie Miasta powstał Gorzowski Ośrodek Technologiczny Park Naukowo-Przemysłowy.

W Gorzowie Wlkp. funkcjonują m.in. znaczące zakłady produkcyjne (m.in. TPV Displays Polska, SE Bordnetze Polska Sp. z o.o., Victory precision Technology Polska Sp. z o.o., FAURECIA Gorzów Sp. z o.o., IMC Poland, Solvay Engineering Plastics Poland Spółka z o.o.), co wpływa m.in. na niski poziom bezrobocia.

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości zabudowanych budynkami z lokalami użytkowymi o funkcji podobnej do obiektu wycenianego – biurowo-handlowo-usługowej, forma transakcji - obrót pomiędzy osobami fizycznymi, osobami prawnymi;

Obszar rynku – podstawowym obszarem analizy rynku było miasto Gorzów Wlkp.,

Okres badania rynku - analizą objęto okres od 2020r. – 2022r. do dnia wyceny

Stan prawny nieruchomości - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości – lokali użytkowych, do których właściciele posiadają prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności znajdujących się na tym gruncie budynku.

W trakcie analizy nie zauważono różnic pomiędzy zakupem (sprzedażą) nieruchomości do których właściciele posiadają prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków posadowionych na tym gruncie.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - wszystkie nieruchomości - lokale użytkowe będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny przeznaczone na cele szeroko rozumianej zabudowy komercyjnej ze szczególnym uwzględnieniem funkcji usługowej.

Relacja między popytem a podażą – po analizie ustalono, że rynek nieruchomości lokali użytkowych o funkcji usługowo-biurowo-handlowej wykonanych w wysokim standardzie wykończenia i znajdujących się w dobrym stanie technicznym jest rynkiem średnio rozwiniętym. Na analizowanym obszarze rynku istnieje niewielka liczba ofert oraz notuje się względnie mało transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej. Po analizie stwierdzono, że na terenie Gorzowa Wlkp., powiatu gorzowskiego i powiatów sąsiednich w ostatnich latach zrealizowano wiele nowoczesnych budynków o funkcji biurowo - usługowo – handlowej jednak rzadko występują one w obrocie. Najprawdopodobniej przyczyną takiego stanu rzeczy jest fakt, że realizujące je inwestorzy prowadzą stabilną działalność gospodarczą i wykorzystują nowoczesne budynki i lokale użytkowe na własne potrzeby. Nie zaobserwowano nowych inwestycji z powierzchniami biurowymi i usługowymi przeznaczonymi na wynajem – powyższa uwaga nie dotyczy komercyjnych galerii handlowych, które są innym rodzajem rynku.

Cechy użytkowe – po analizie rynku stwierdzono, że najwyższe ceny uzyskują lokale użytkowe i posiadające korzystną lokalizację i dostępnością komunikacyjną (dobry dojazd, parking, widoczne logo z ulicy) w bardzo dobrym stanie technicznym i wysokim standardzie oraz korzystnej powierzchni. Na podstawie analizy rynku i preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że największy wpływ na wartość mają takie cechy jak:

- lokalizacja, dostępność komunikacyjna i parking,
- stan techniczny i standard budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy
- standard lokalu,
- powierzchnia lokalu

Przedział cen - jak wynika z analizy rynku ceny nieruchomości zabudowanych podobnych do wycenianej zawarte były w przedziale od 2.100 zł/m² do 4.200 zł/m². Analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej wykazała 14 tego typu transakcji nieruchomości, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. Stopień rozwoju rynku lokalnego w odniesieniu do tego rodzaju nieruchomości jest średni.

Analizowany rejon charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości komercyjnych (handlowo-usługowych z częścią biurową) w obrocie wtórnym. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Zauważono, że rodzaj przysługującego prawa do nieruchomości nie ma wpływu na jej cenę - rynek nie rozróżnia obiektów posadowionych na działkach do których ich właściciele posiadają prawo własności gruntu lub prawo użytkowania wieczystego gruntu .

Aby prawidłowo określić współczynnik wzrostu cen należy dysponować bazą co najmniej kilkudziesięciu transakcji. W Gorzowie Wlkp., powiecie gorzowskim i powiatach sąsiednim w badanym segmencie rynku takiej ilości nie zanotowano. Ponadto rynek lokali komercyjnych w obrocie wtórnym składa się z kilku segmentów np. lokale biurowe na

potrzeby małych i dużych firm, lokale typowo usługowe – fryzjer, kosmetyczka, krawiec, kancelarie adwokackie, notarialne, itp. Stąd zdaniem autora operatu każda próba określenia współczynnika wzrostu cen metodami analizy statystycznej może być obarczona dużym błędem. W tej sytuacji przyjęto do dalszej analizy ceny transakcyjne z daty ich zawarcia. Konsekwencją przyjęcia tego założenia jest przyjęcie do dalszej analizy cen nominalnych i trendu czasowego 0%.

Szczegółowy opis cech i ich wag w pkt 8. niniejszego opracowania.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości lokalu niemieszkalnego Nr 3 w budynku przy ul. Kosynierów Gdyńskich 51 stanowiącego odrębną nieruchomość objętego księgą wieczystą GW1G/00078475/1 wraz z udziałem w drodze wewnętrznej objętej KW GW1G/00040908/1 - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1.Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych).

Pojęcie **szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale

musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie **nieruchomość**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie **pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości

jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie **strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na: położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

$$WR = C_{sr} * P_u * K$$

gdzie:

C_{sr} – średnia arytmetyczna z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,

P_u – powierzchnia użytkowa ,

K – współczynnik korekcyjny od 0,9 do 1,1 uwzględniający cechy nieruchomości nie ujęte w populacji cech nieruchomości przyjętych do analizy i porównania,

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.4. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 9.2. niniejszego operatu.

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO

W celu ustalenia wartości nieruchomości przeanalizowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży lokali użytkowych w Gorzowie Wlkp. Analizą objęto transakcje rynkowe zanotowane w ostatnim okresie czasu.

Lp	Data transakcji	Adres	Pow. lokalu (m ²)	Kondygnacja	Cena sprzedaży [zł]	Cena 1 m ² netto [zł]
1	2022-07-01	Gorzów Wlkp., ul. 30 Stycznia 15/02	139,00	1	500 000	3597,00
2	2022-05-06	Gorzów Wlkp., ul. Kos. Gdyńskich 60/5	41,13	1	145 000	3525,00
3	2022-04-19	Gorzów Wlkp., ul. Sikorskiego 22/2	55,80	3	230 000	4122,00
4	2022-03-30	Gorzów Wlkp., ul. Sikorskiego 100/9	48,00	2	120 000	2500,00
5	2022-03-03	Gorzów Wlkp., ul. Boh. Westerplatte 35a/08	33,10	1	138 000	4169,00
6	2022-02-16	Gorzów Wlkp., ul. Kos. Gdyńskich 19/1	113,00	1	380 000	3363,00
7	2021-11-22	Gorzów Wlkp., ul. Matejki 59/U9	149,54	1	534 500	3565,00
8	2021-10-22	Gorzów Wlkp., ul. Sikorskiego 138/7	60,03	1	200 000	3332,00
9	2021-09-11	Gorzów Wlkp., ul. Prądyńskiego 20/A11	76,90	1	210 000	2731,00
10	2021-09-02	Gorzów Wlkp. Strzelecka 15/1	93,90	1	370 000	3940,00
11	2021-09-02	Gorzów Wlkp., Kos. Gdyńskich 24/1	104,91	-1,1	405 000	3860,00
12	2021-07-06	Gorzów Wlkp., Prądyńskiego 31/ C14, D15, E16	155,56	1	332 200	2136,00
13	2021-06-16	Gorzów Wlkp., Paderewskiego 72A	41,51	1	162 000	3903,00
14	2021-05-14	Gorzów Wlkp., Mickiewicza 17/1	65,64	1	270 000	4113,00

Dane o cenach transakcyjnych nieruchomości zakupione w UM Gorzów Wlkp. autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawy o obowiązkach rejestracji cen i wartości.

Poza stanem nieruchomości – lokale różnią się wielkością, lokalizacją, sąsiedztwem i dojazdem. Wielkość jest cechą ocenianą indywidualnie na rynku. W zależności od potrzeb inwestorzy poszukują nieruchomości zabudowanych obiektami (lokalami), których wielkość odpowiada ich potrzebom (a potrzeby są różne).

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami.

Wpływ na poszczególne ceny mają przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego niżej wymienione cechy. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Ich ocenę przedstawiono w poniższej tabeli:

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.	rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e-mail janusz.mojsiewicz@wp.pl
---	---

Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	30%	bardzo dobra – istniejące uwarunkowania planistyczne i urbanistyczne nie ograniczają rodzaju działalności – korzystne położenie względem potencjalnych klientów, logo firmy (na dachu lub elewacji) widoczne z oddali, swobodny dojazd umożliwiający ze wszystkich części miasta, dobra – pośrednia pomiędzy bardzo dobrą a dostateczną, dostateczna – lokalizacja w peryferyjnej części miasta, utrudniony dojazd, obiekt niewidoczny z głównych tras komunikacyjnych, nieciekawe otoczenie i sąsiedztwo (np. wspólna komunikacja wewnątrz budynku dla funkcji biurowej i mieszkalnej)
stan techniczny budynku i standard lokalu	35%	bardzo dobry – budynek zrealizowany wg obowiązujących norm, wysoki standard wykończenia, klimatyzacja przystosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych, winda itp. dobry – budynek wybudowany w latach 60 i nowszy, obiekt przystosowany do wynajęcia, przeciętny – budynek sprzed 1939r., obiekt przystosowany do wynajęcia zły – nieruchomość przeznaczona do remontu,
dostępność komunikacyjna, parking	15%	bardzo dobra – swobodny dojazd z każdej części miasta, duży parking bezpośrednio przy budynku w którym znajduje się wynajmowany lokal (właściciel budynku jest właścicielem parkingu), dobra – pośrednia między bardzo dobrą a średnią, dostępny parking w bliskim sąsiedztwie, średnia – utrudniony dojazd, brak parkingu,
powierzchnia lokalu	20%	korzystna – do 200m ² dobra – 200m ² – 400m ² średnia – powyżej 400m ²

Obliczenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości zanotowano:

cenę minimalną $C_{min} = 2.136 \text{ zł/m}^2$; cenę maksymalną $C_{max} = 4.169 \text{ zł/m}^2$

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego.

$$\Delta C = 4.169 \text{ zł/m}^2 - 2.136 \text{ zł/m}^2 = 2.033 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto

$$\Delta C = 2.033 \text{ zł/m}^2$$

Po przeanalizowaniu rynku lokalnego oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalono następujące cechy rynkowe i wagi tych cech, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy	Zakres kwotowy
1	lokalizacja szczegółowa	30%	610 zł/m ²
2	stan techniczny budynku i standard lokalu	35%	711 zł/m ²
3	powierzchnia lokalu	15%	305 zł/m ²
4	dostępność komunikacyjna, parking	20%	407 zł/m ²
Ogółem:		100,00%	2033 zł/m²

Określenie wartości nieruchomości lokalowej.

Do dalszej analizy przyjęto nieruchomości:

- I. – nieruchomość opisana pod pozycją 1,
- II. – nieruchomość opisana pod pozycją 6,
- III. – nieruchomość opisana pod pozycją 7.

Tabela porównawcza.

Lp.	Cechy porównawcze	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania		
			I-Ocena	II – Ocena	III – Ocena
1.	lokalizacja	Kos. Gdyńskich 51/4 dobra	30 Stycznia 15/02 (bardzo dobra)	Kos. Gdyńskich 19/1 (bardzo dobra)	Matejki 59/U9 (dobra)
2.	data transakcji lub wyceny	sierpień 2022r.	lipiec 2022r.	luty 2022r.	listopad 2021r.
3.	cena 1m ² pow. lokalu	-	3597 zł/m ²	3363 zł/m ²	3565 zł/m ²
4.	stan techniczny budynku i standard lokalu	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	powierzchnia lokalu	421,12m ² średnia	139,00 m ² korzystna	113,00 m ² korzystna	149,54 m ² korzystna
6.	dostępność komunikacyjna, parking	średnia	dobra	dobra	dobra

Tabela porównawcza

Lp.	Cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy zł/m ²	Przyjęta poprawka zł/m ²		
				X – 1	X – 2	X – 3
1.	lokalizacja szczegółowa	30%	0,00 – 610,00	-305,00	-305,00	0,00
2.	stan techniczny budynku i standard lokalu	35%	0,00 – 711,00	0,00	0,00	0,00
3.	powierzchnia lokalu	15%	0,00 – 305,00	-305,00	-305,00	-305,00
4.	dostępność komunikacyjna, parking	20%	0,00 – 407,00	-204,00	-204,00	-204,00
Razem		100%	0,00 – 2033,00	-814,00	-814,00	-509,00
<u>Obliczenie wartości cząstkowych:</u>						
CENA zł/1m ² .				3597,00	3363,00	3565,00
CENA zł/1m ² SKORYGOWANEJ				2783,00	2549,00	3056,00
WARTOŚĆ ŚREDNIEJ zł1m ² pow. lokalu				2796,00 zł		

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078475/1
wraz z udziałem w drodze wewnętrznej KW GW1G/00040908/1
wg stanu rynku na dzień 16.08.2022r.**

$$W_R = 421,12\text{m}^2 \times 2796 \text{ zł} = 1.177.452 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{\underline{W_R = 1.177.000 \text{ zł}}}$$

Wyżej określona wartość:

- zawiera udział w działce gruntu nr 28 pod budynkiem oraz ¼ udziału w udziale 500/10000 w działce nr 19 stanowiącej drogę wewnętrzną.
- nie zawiera podatku VAT oraz nie uwzględnia kosztów ewentualnej transakcji i związanych z tym podatków i opłat,

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA).

Definicja :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do ¾ dla I licytacji i do ⅔ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do ¾ dla I licytacji i do ½ dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do 1/2.

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej 3/4 kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (badania firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto dla sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości współczynnik 0,70. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.

Stąd :

**Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

$$W_L = W_R \times 0,75$$

gdzie :

W_{LU} – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078475/1

0,75 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości objętej KW GW1G/00078475/1
wraz z udziałem w drodze wewnętrznej KW GW1G/00040908/1
wg stanu rynku na dzień 16.08.2022r.**

$$W_{LU} = 1.177.000 \text{ zł} \times 0,75 = 882.750 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{\underline{W_L = 883.000 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078475/1
wraz z udziałem w drodze wewnętrznej KW GW1G/00040908/1
wg stanu rynku na dzień 16.08.2022r.**

$W_R = 1.177.000 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości objętej KW nr GW1G/00078475/1
wraz z udziałem w drodze wewnętrznej KW GW1G/00040908/1
wg stanu rynku na dzień 16.08.2022r.**

$W_L = 883.000 \text{ zł}$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **883.000zł** odpowiada wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 16.08.2022r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej.** Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m² wartości rynkowej i likwidacyjnej nie wydają się być wartością zawyżoną, biorąc pod uwagę położenie lokalu, konieczność korzystania z parkingu na sąsiedniej nieruchomości.

KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1G/00078475/1, GW1G/00053012/7, GW1G/00040908/1,
- w celu ustalenia prawidłowej pow. lokalu w 2021r. wykonano inwentaryzację budowlaną budynku przy ul.Kosynierów Gdyńskich 51. Zgodnie z inwentaryzacją powierzchnia lokalu wynosi 421,12m². Inwentaryzacja została przyjęta uchwałą wszystkich właścicieli przyjętą w dniu 09.08.2022r. w formie aktu notarialnego Rep. A nr 5522/2022 przy udziale notariusza Katarzyny Kłudki-Giejbo,

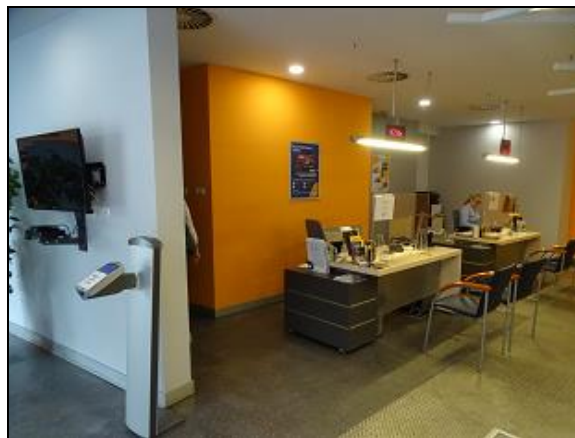
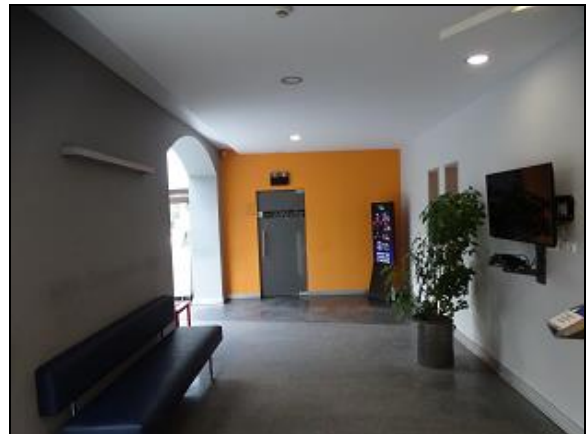
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :

Gorzów Wielkopolski, 28 sierpnia 2022r.

Dokumentacja fotograficzna

16.08.2022r.





droga wewnętrzna dz. 19



informacja o działce i budynku

Województwo : LUBUSKIE

Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI

Jednostka ewidencyjna : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI

Nazwa obrębu : ŚRÓDMIEŚCIE

Numer obrębu : 5

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 28-08-2022

Jednostka rejestrowa : G.850

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
28 Id działki : 086101_1.0005.28	UL. KOSYNIERÓW GDYŃSKICH 51 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Klasoużytek Bi	Pow. 0,2084	0,2084

[Ukryj budynki](#)**Informacja o budynkach:**

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
28;1	UL. KOSYNIERÓW GDYŃSKICH 51 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Budynki biurowe	2 / 0	970
Id. budynku: 086101_1.0005.28.1_BUD (jednostka rej.: B.496) Powierzchnia wyodrębnionych lokali: 1825,55				

Mapki z lokalizacją nieruchomości

